



**PREAVIS de la Municipalité  
Au Conseil communal  
No 01/2014**

---

Relatif à :

Adoption du Plan de quartier « L'Oche » et « La Combe »

Adoption des réponses de la Municipalité suite aux oppositions issues de l'enquête publique du Plan de quartier « L'Oche » et « La Combe ».

Adoption de l'amendement du Conseil communal modifiant l'article 4.1.3 du règlement du Plan de quartier « L'Oche » et « La Combe » (*suppression : du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux*)

Adoption de l'amendement du Conseil communal adaptant le Plan de quartier « L'Oche » et « La Combe » suite à la procédure de mise à l'enquête

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis porte sur le dossier du Plan de quartier « L'Oche » et « La Combe ».

## 2. SITE ET CONTEXTE

La commune d'Etoy fait partie du district de Morges. Le périmètre du PQ est situé au nord de la commune, compris entre la route cantonale à l'est et le chemin de la Brotte à l'ouest. Le site (132'678 m<sup>2</sup>) représente une surface équivalente au centre du village. Il est séparé du village par les vignes, mais il le domine visuellement, ce qui lui permet d'avoir une vue sur l'église, le plateau et le grand paysage.

Figure 1 : Périmètre du PQ (source : Géoplanet)



Le périmètre du PQ inclut 15 parcelles pour un périmètre total de 132'678 m<sup>2</sup>.

Parcelle n°	Propriétaires	Surface
500	Etoy la Commune	12 m <sup>2</sup>
504	Etoy la Commune	406 m <sup>2</sup>
503	L'Espérance, Institution spécialisée pour personnes handicapées	9'263 m <sup>2</sup>
168	L'Espérance, Institution spécialisée pour personnes handicapées	105'562 m <sup>2</sup>
499	Magnollay Florian	2'194 m <sup>2</sup>
871	Magnollay Florian	1'878 m <sup>2</sup>
694	Baud Séverine, Boillat Jean, Boillat Sylvette, Grand Catherine, Grand Daniel, Plumey Mireille, Plumey Narcisse, Villard Annelise, Villard Laurent	2'900 m <sup>2</sup>
169	Magnollay Luc	6'026 m <sup>2</sup>
1430	Aebischer Beatriz, Aebischer Jean-Paul	676 m <sup>2</sup>
1431	Regev Carmela, Regev Gil	484 m <sup>2</sup>
1432	Hüsler Robert, Hüsler Valérie	487 m <sup>2</sup>
1433	Magnollay Luc	493 m <sup>2</sup>
1434	Mertenat Sacha, Mertenat Véronique	498 m <sup>2</sup>
1435	Wolfer Anita	504 m <sup>2</sup>
1436	Accarisi Yves, Mertenat Christine	509 m <sup>2</sup>
1437	André Florence, André Gilles	786 m <sup>2</sup>

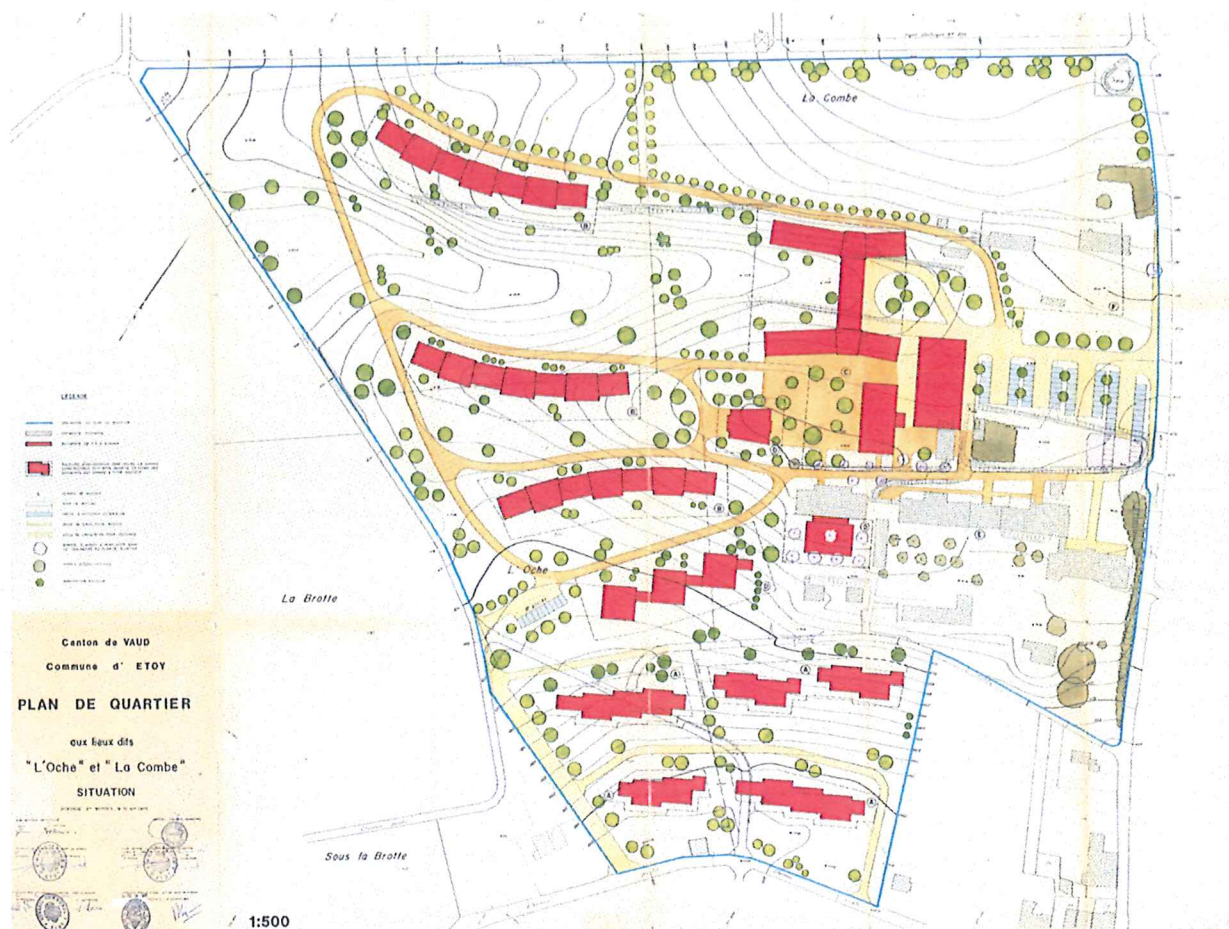
Le périmètre du PQ inclut les parcelles citées ci-dessus, comprenant l'ensemble des bâtiments et équipements de l'Institution « l'Espérance » ainsi que les habitations de faible densité au sud de l'Institution.

Les bâtiments de l'Institution forment un ensemble de type villageois avec des petites centralités composées de places et de bâtiments adjacents (ruraux, ateliers, bâtiments hospitaliers, école et bâtiments administratifs) ainsi que des logements pour les pensionnaires situés dans un grand parc. L'implantation des bâtiments sur les arêtes des collines permet de dégager des échappées visuelles sur le lointain, tout en préservant les vallons (terrains inondables).

### 3. JUSTIFICATION DE LA DEMARCHE

Le PQ actuellement en vigueur datant de 1975 est, de fait, ancien et inadapté aux besoins et projets de l'Institution l'Espérance, notamment du fait des périmètres restreignant le développement. L'Institution doit répondre à des besoins importants en termes d'équipements et de réaménagement du site.

Figure 1: Plan de quartier actuellement en vigueur



De plus, le PQ n'est plus conforme aux exigences légales, compte tenu de l'évolution des législations fédérales et cantonales. Le PQ n'est, notamment, plus conforme au Plan directeur cantonal sur les questions de densité.

#### 4. HISTORIQUE DU DOSSIER

Suite à une rencontre, début 2011, entre les représentants de la Municipalité, de l'Institution « l'Espérance » et du Service du développement territorial (SDT), il a été discuté d'intégrer les parcelles du PQ en vigueur dans le plan général d'affectation (PGA). Par la suite, le SDT a demandé de procéder à la vérification de la compatibilité des projets de développement de l'Institution avec le PGA.

Ceci a été réalisé et a révélé que les bâtiments de l'Institution présents ne sont pas entièrement conformes aux dispositions existantes selon le règlement du PGA.

Une analyse des possibilités alternatives a été effectuée pour déterminer la procédure à adopter pour permettre à l'Institution de réaliser ses projets et de garan-

tir la mise en conformité de la zone d'habitation aux objectifs du Plan directeur cantonal.

Une procédure de révision du PQ a, dès lors, été choisie.

La révision du PQ a été suivie par une délégation de la Municipalité accompagnée du mandataire en charge de l'aménagement communal, des représentants de l'Institution « l'Espérance » (la Direction et la Fondation) ainsi que Monsieur Vincent Vouillamoz, architecte-conseil du Service de prévoyance et d'aide sociales – section : aide aux personnes handicapées et gestion des institutions.

Le dossier contenant le plan, le règlement et le rapport explicatif selon l'article 47OAT a été envoyé au SDT pour l'examen préalable en octobre 2012 et retourné en mars 2013.

Les propriétaires sis dans le périmètre du PQ (zone de faible densité) ont été rencontrés et informés sur le PQ au retour de l'examen préalable le 24 avril 2013.

Le dossier, adapté conformément aux remarques issues de l'examen préalable, a été transmis au SDT en octobre 2013 pour l'ultime contrôle avant l'enquête publique. Un courrier du SDT, daté de novembre 2013, valide le dossier.

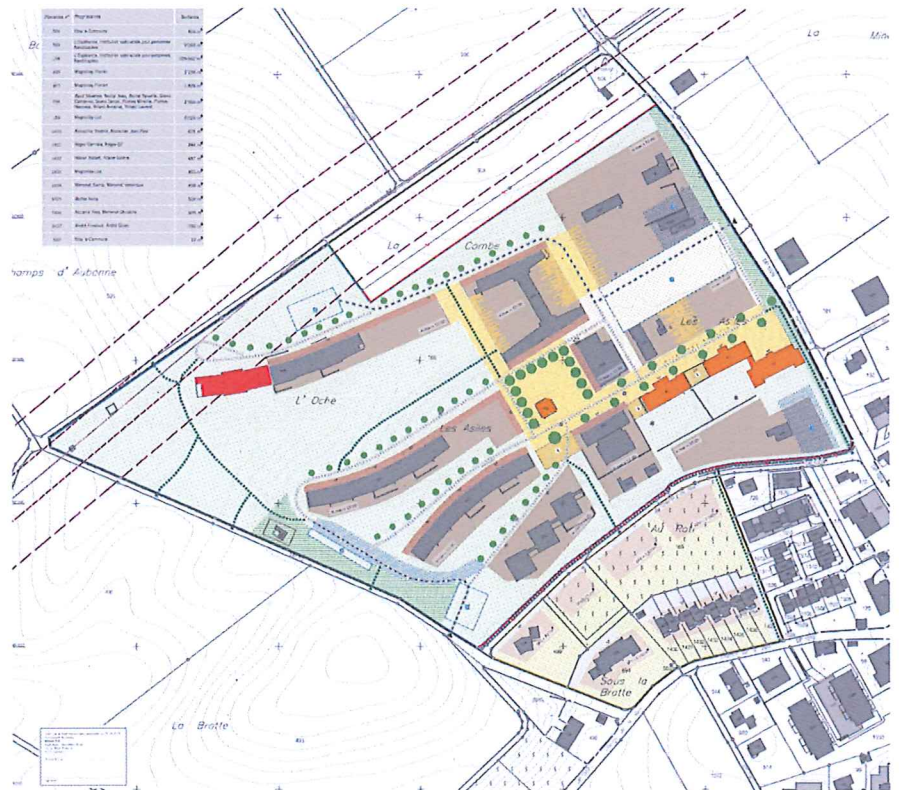
Durant l'enquête publique du 11 janvier 2014 au 9 février 2014, une délégation de la Municipalité et d'urbanistes s'est mise à disposition de la population le 22 janvier 2014.

## 5. DESCRIPTION DU PROJET

Le plan de quartier définit trois zones d'affectation :

- > la zone d'installations parapubliques
- > la zone d'habitations de faible densité
- > la zone agricole

LEGENDE	
	Périmètre du plan de quartier
	Zone d'installations parapubliques
	Zone d'habitations de faible densité
	Zone agricole
	Accès véhicule principal
	Accès véhicule secondaire
	Accès piéton
	Cheminement piéton
	Principe d'accès aux bâtiments
	Principe d'arborisation
	Principe de végétalisation
	Aire d'accès et de stationnement
	Aire des espaces à caractère de place et Allée des Peupliers
	Aire de parc
	Aire d'implantation des constructions de la zone d'installations parapubliques
	Bande d'implantation obligatoire
	Bâtiment à maintenir (Recensement: note 3)
	Bâtiment ne pouvant pas être reconstruit (ligne à HT)
	Constructions basses
	Périmètre d'implantation pour des constructions agricoles, para-agricoles et hypothérapeutiques
	Réseau principal d'accès aux parkings
	Réseau de service secondaire (livraisons, déposes, urgences)
	Principe de localisation des périmètres de stationnement
	Emprise possible de stationnement à définir en fonction des besoins (localisation à titre indicatif)
	Aire de verdure
	Aire d'implantation des constructions de la zone d'habitations de faible densité
	Aire d'accès et de stationnement de la zone d'habitations de faible densité
	Bâtiment existant
	Parcelle ancienne / nouvel état
A TITRE INDICATIF	
	Ligne à HT
	Coulloir OLEI
	Coulloir ORNI



La zone d'installations parapubliques est destinée à l'hébergement, aux soins, à la formation et aux activités des personnes handicapées, ainsi qu'au personnel et aux services de l'Institution. Elle est subdivisée en différentes aires permettant l'implantation des constructions, la gestion des accès et du stationnement ainsi que la préservation et la valorisation d'espaces extérieurs de qualité (places, allées, prés)

La zone d'habitation de faible densité est destinée à l'habitation de faible densité et aux activités non gênantes au sens de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Elle est subdivisée en 3 aires :

- > aire d'implantation des constructions (densité IUS : 0.4) : elles ont été définies sur la base des dispositions du PQ actuellement en vigueur.
- > aire de verdure
- > aire d'accès et de stationnement.

La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole liée au sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes à cette zone par le droit fédéral et cantonal. Le secteur au nord (parcelles 503-504), anciennement colloqué

en zone de verdure, fait l'objet d'un usage agricole depuis de nombreuses années. En outre, ce secteur est inconstructible, car il se situe à l'intérieur du couloir selon l'Ordonnance sur les lignes électriques (OLEI) et l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI). Dès lors, deux parcelles sont nouvellement affectées en zone agricole. Un retour à la zone agricole permet de confirmer l'usage du sol et la continuité de l'exploitation agricole du secteur. De plus, ce secteur peut être inscrit au cadastre des surfaces d'assolement (SDA).

Parcelles n°	Surface nette (m <sup>2</sup> )
503 (nouvelle)	11'710 m <sup>2</sup>
504	406 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12'116 m<sup>2</sup></b>

### Accès et stationnement

Une étude circulation et stationnement a été réalisée par le bureau Christe et Gygay pour permettre de préciser les principes futurs de la gestion du stationnement et des circulations à l'intérieur du site.

### Accès et mobilité interne

L'accès à la zone d'installations parapubliques s'effectue par les domaines publics (DP) adjacents, dont principalement la route de Lavigny à l'est qui permet notamment l'accès au parking visiteurs. Les accès secondaires s'effectuent par le chemin de la Brotte à l'ouest, qui assure notamment l'accès au parking pour l'école (dépose et stationnement), et le chemin du Roti au sud. La traversée est-ouest est fortement dissuadée (passage de véhicules d'urgence garanti) pour permettre la mise en valeur de certains espaces publics, comme la Place Louis Buchet, la place devant l'administration ou encore l'Allée des Peupliers et pour assurer une mixité entre les différents modes de déplacement.

L'accès à la zone d'habitation de faible densité s'effectue par les DP adjacents, dont principalement le chemin du Roti au nord, mais aussi le chemin de la Brotte à l'ouest et le chemin de la Vaux au sud.

En terme de mobilité douce, le plan fixe les cheminements piétons à aménager impérativement, leur localisation en plan étant indicative. Le cheminement sis sur les parcelles 1437 et 169 sera au bénéfice d'une servitude de passage privée. Quant aux cheminements sis à l'intérieur du périmètre de l'Institution, celle-ci a pour volonté de ne pas restreindre leur utilisation uniquement au personnel et aux résidents sans pour autant inscrire de servitudes de passage publiques, car la nature semi-publique de certains cheminements peut être amenée à évoluer en fonction de la nécessité de garantir la sécurité des résidents.

En outre, le DP formant le chemin du Roti est élargi de 2.00 mètres, de sorte à aménager un cheminement piéton sécurisé et à faciliter le croisement des véhicules.

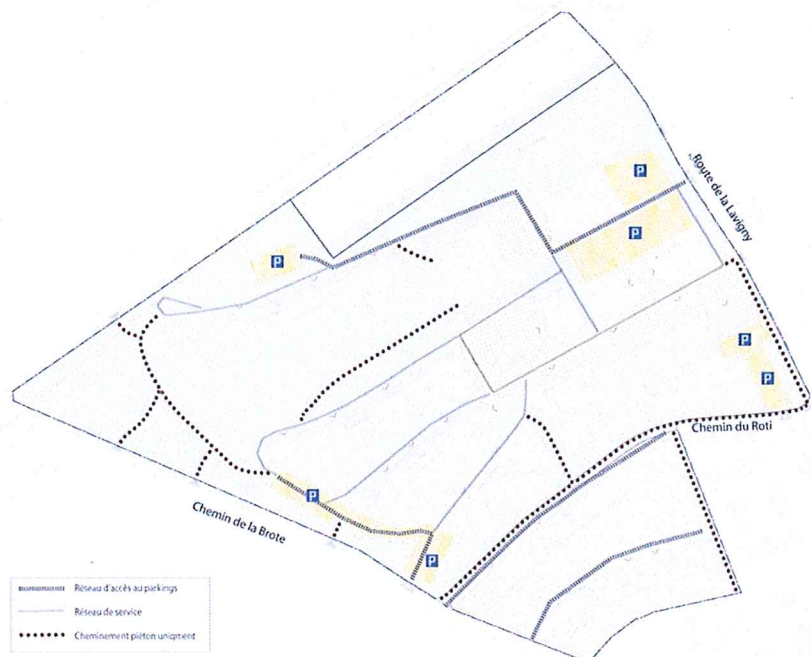
### Stationnement

Le nombre de places privées pour les voitures et les vélos est calculé dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Le stationnement de tous les véhicules motorisés est regroupé à l'intérieur des périmètres de stationnement prévus. A l'intérieur de ces périmètres, l'emprise des places de stationnement et des espaces de circulation qui y sont liés est limitée au strict nécessaire.

L'offre future du site de l'Institution sera ainsi d'environ 210 à 220 places regroupées dans les périmètres de stationnement. Cette offre correspond à l'offre actuelle (205 places) plus le stationnement hors case actuel (10 à 15 places).

Figure 2 : Schéma de mobilité



L'offre future de stationnement pour la zone d'habitation de faible densité sera proportionnelle à la modification de l'indice d'utilisation du sol (IUS). Dès lors, en passant d'un indice de 0.3 à 0.4, une augmentation de 1/3 est réalisée.



## 6. PLANIFICATIONS SUPERIEURES

### **Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**

Le PQ respecte l'ensemble de la législation fédérale et cantonale en la matière, notamment au sujet du respect des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire fixés par les articles 1 et 3 LAT et des quatre thèmes majeurs d'aménagement du territoire, à savoir:

- > le respect de la protection du milieu naturel,
- > la création et le maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé,
- > le respect du développement de la vie sociale et la décentralisation,
- > le maintien des sources d'approvisionnement.

### **Plan directeur cantonal (PDCn)**

Le PQ est conforme aux lignes d'action et aux mesures du Plan directeur cantonal. Le développement du PQ s'inscrit en cohérence avec plusieurs stratégies, lignes d'action et mesures du Plan directeur cantonal.

Il s'agit en particulier de :

- > **A** Coordonner mobilité, urbanisation et environnement
  - A2 Développement une mobilité multimodale  
En particulier, le projet répond à la mesure A23 « mobilité douce » puisqu'il renforce les cheminements présents sur le site.
  - A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités  
En particulier, le projet répond à la mesure A35 « rayonnement non ionisant » en définissant comme inconstructible le corridor ORNI.
- > **F** Préserver les terres agricoles
  - F1 Préserver les terres agricoles  
En particulier, le projet répond à la mesure F12 « surface d'assolement » puisqu'il propose de rendre environ 1 ha à la zone agricole et de l'inscrire au cadastre des surfaces d'assolement.

### **Réseau écologique cantonal REC**

Le réseau écologique cantonal (REC) identifie le tiers de la surface à l'est du périmètre comme un territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) à conserver en l'état, notamment pour les sous-réseaux agricoles et humides.

Le PQ est conforme aux objectifs du REC puisqu'il fixe des principes de conservations des espaces végétalisés et oblige à leur pérennisation.

## **Planification communale**

### **Plan général d'affectation (PGA)**

Le secteur de l'Oche et la Combe est colloqué, selon le PGA, en zone de plan de quartier. Le présent PQ est conforme au PGA du 30 août 2002, dans le sens où l'affectation est déterminée par un plan de quartier.

Le plan de quartier du 12 septembre 1975 sera abrogé par la présente planification.

## **7. ENQUETE ET INFORMATION PUBLIQUE**

Durant l'ensemble du processus, les propriétaires des parcelles sis dans le périmètre ont été informés. Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 11 janvier 2014 au 9 février 2014. Une mise à disposition d'une délégation de la Municipalité et d'urbanistes a eu lieu le 22 janvier 2014 à l'intention de la population.

Quatre oppositions ont été déposées auprès du greffe municipal. Les résumés des oppositions ainsi que les arguments développés par la Municipalité en réponse aux oppositions ou observations sont présentés ci-après. Aucun opposant ne l'ayant demandé, aucune séance de conciliation n'a été organisée.

## **8. RESUME DES OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPOSE DE LA MUNICIPALITE AUX OPPOSITIONS**

### **Opposition de Mme et M. Valérie et Robert Hüsler**

Dans un courrier du 29 janvier 2014, les opposants font part d'une remarque qui justifie leur opposition au PQ.

#### Résumé de l'opposition

Les propriétaires de la parcelle 1432 demandent la confirmation qu'ils ne seront pas concernés par la contribution financière déterminée par l'art. 4.1.3 du règlement du Plan de quartier (RPQ).

#### Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

*Le RPQ indique que conformément à l'art. 50 RLATC, les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation des réseaux routiers cantonaux et communaux, du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux que nécessite la réalisation du plan. Cette contribution, fixée par le RPQ, s'élève à 25.-/m<sup>2</sup>.*

*Dans le cas présent, la parcelle 1432 est bâtie. Les propriétaires ne seront soumis à la taxe que dans les cas suivants :*

- > Si les extensions des constructions existantes (liées à la constructibilité supplémentaire accordée par le PQ) ont un impact sur les réseaux mentionnés (peu probable)
- > En cas de démolition et de reconstruction ayant un impact sur les réseaux mentionnés.

Compte tenu des droits à bâtir supplémentaires relativement faibles (passage d'un IUS de 0.3 à 0.4) et du caractère largement bâti de la parcelle, il est admis que l'usage de la constructibilité supplémentaire aura un impact négligeable sur la capacité des réseaux. De plus, une taxe pour l'adaptation des réseaux a été versée lors de la réalisation des constructions.

Par ailleurs, la conformité de la présente planification au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) a été vérifié et la capacité du réseau démontrée.

En ce qui concerne le réseau viaire, l'élargissement et le réaménagement du chemin du Rôti est nécessaire pour garantir la sécurité des piétons et l'accessibilité aux futures constructions sises sur les parcelles sises au nord de la zone d'habitation de faible densité.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité considère qu'une telle crainte est infondée et propose de lever l'opposition.

#### **Opposition de M. Luc Magnollay**

Dans un courrier du 3 février 2014, l'opposant, propriétaire des parcelles 169 et 1433, fait part de l'opposition suivante :

#### Résumé de l'opposition

L'opposition porte sur le montant de la participation financière des propriétaires telle que définie par l'article 4.1.3 du règlement du PQ. En comparant le règlement du PQ de 1975 à celui d'aujourd'hui, l'opposant constate une forte majoration de ce montant (fixé, à présent, à 25.-/m<sup>2</sup>). En considérant la taxe de base fixée en 1975 et l'indice de renchérissement tel que défini par la Confédération, le montant indexé de cette taxe s'élèverait à 17.50 CHF/m<sup>2</sup>

La taxe fixée par le règlement en cours de procédure est de 25.-/m<sup>2</sup>. Compte tenu de l'impossibilité d'indexer ce montant, l'opposant propose de le fixer à 20.-/m<sup>2</sup>

#### Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Les indices de renchérissement mentionnés par l'opposant sont justes. Compte tenu de l'impossibilité d'indexer la contribution au m<sup>2</sup>, comme c'était le cas jusqu'à ce jour, la commune a opté pour une taxe supérieure à l'indexation observée depuis 1975. Il est proposé de maintenir le montant de CHF 25.-. La fixation de

*cette valeur prend en compte les incertitudes liées à l'avenir. En effet, l'indexation de ces dernières années était faible. Cependant, cette situation pourrait être amenée à changer durant les prochaines années et à être plus importante.*

*De plus, l'indice de construction passe de 0.3 à 0.4 soit une augmentation d'env. 33 %. Compte tenu de l'augmentation de l'indice et des incertitudes liées aux indexations futures, la Municipalité considère le montant de CHF 25.- comme raisonnable.*

*Au vu de l'explication qui précède, la Municipalité propose de lever l'opposition.*

#### **Opposition de M. Florian Magnollay**

Dans un courrier du 7 février 2014, l'opposant, propriétaire des parcelles 499 et 871, fait part de l'opposition suivante :

##### Résumé de l'opposition

L'opposition porte sur la taxe fixée pour la contribution aux équipements techniques telle que définie par l'article 4.1.3 du règlement du PQ. L'opposant relève que par convention signée le 25 juin 1975 entre Messieurs Daniel et Paul Magnollay d'une part et la Commune d'Etoy d'autre part, une participation aux équipements a été payée pour la parcelle n°499 (10.-/m<sup>2</sup>). Pour la parcelle 871, seuls 1.50/m<sup>2</sup> ont d'ores et déjà été payés.

Sur la base des mêmes arguments que l'opposition de M. Luc Magnollay (concernant l'indice de renchérissement), l'opposant propose de modifier le montant indiqué dans l'article 4.1.3 du règlement à 20.-/m<sup>2</sup>.

##### Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

*Les indices de renchérissement mentionné par l'opposant sont justes. Compte tenu de l'impossibilité d'indexer la contribution au m<sup>2</sup>, la commune a opté pour une taxe supérieure à l'indexation observée depuis 1975. Il est proposé de maintenir le montant de CHF 25.-. La fixation de cette valeur prend en compte les incertitudes liées à l'avenir. En effet, l'indexation de ces dernières années était faible. Cependant, cette situation pourrait être amenée à changer durant les prochaines années et à être plus importante.*

*De plus, l'indice de construction passe de 0.3 à 0.4 soit une augmentation d'env. 33 %. Compte tenu de l'augmentation de l'indice et des incertitudes liées aux indexations futures, la Municipalité considère le montant de CHF 25.- comme raisonnable.*

*Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose de lever l'opposition.*

#### **Opposition des habitants du chemin de la Brotte 2, 4, 6, 8 et 10**

L'opposition adressée à la Municipalité, par les propriétaires de la parcelle 694, en date du 6 février 2014 porte sur plusieurs points.

#### Résumé de l'opposition

Il est demandé que l'aire d'accès sur la parcelle 694 comme indiquée sur le plan soit prolongée jusqu'à la limite de l'aire d'implantation, incluant ainsi l'élément mitoyen du chemin de la Brotte 10.

#### Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

*La prolongation de cette aire d'accès jusqu'en limite de l'aire d'implantation des constructions est justifiée. Après consultation de l'avocat-conseil de la commune (Me Bovay), une telle modification du plan ne doit pas nécessairement faire l'objet d'une 2<sup>ème</sup> enquête publique. Les raisons avancées sont les suivantes :*

- > la prolongation de l'aire d'accès est une demande des propriétaires concernés et n'impacte pas d'autres propriétaires ;*
- > par rapport au PQ de 1975, la présente planification réduit le potentiel d'aménagement de cette aire. Par conséquent, la requête des opposants cherche à réadapter ces droits ;*
- > l'objectif de la présente planification de ne pas créer une boucle d'accès avec les parcelles voisine demeure malgré la modification demandé.*

*Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose que le plan soit modifié par le biais d'un amendement du Conseil communal.*

#### Résumé de l'opposition

Fort de l'expérience négative, en terme de gestion des eaux de ruissellement, résultant de la construction sur la parcelle n°499, il est demandé que toutes les mesures soient prises pour que les eaux infiltrées ne portent pas préjudice aux propriétés sises en contrebas.

#### Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

*L'article 2.8 du règlement précise que les eaux provenant des constructions et aménagements sont en priorité infiltrées dans le sol ou recueillies dans des ouvrages de rétention. Les mesures à prendre définies par le PGEE de la commune demeurent réservées.*

*En ce sens, le règlement met en place les conditions-cadres pour une bonne gestion des eaux. En outre, la conformité des constructions et des mesures concernant la gestion des eaux est contrôlée, dans le cadre des demandes de permis de construire, par le canton. La présente planification pose le cadre en vue du respect des dispositions cantonales relatives à la demande de permis de construire.*

*Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.*

#### Résumé de l'opposition

L'article 4.1.2 concernant les aménagements extérieurs permet des mouvements de terres de 1.50 m, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de rampes d'accès et de constructions souterraines, sous réserve de l'accord de la Municipalité. Les requérants s'opposent à toute surélévation du terrain naturel, sous quelque forme que ce soit.

#### Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

*La problématique des mouvements de terre a mis à jour un vide réglementaire dans le règlement du Plan général d'affectation (RPGA). Ceci mis en exergue, il s'est avéré nécessaire de réglementer cet élément dans le cadre de la présente modification. En limitant les mouvements de terre à 1.50 m (règle usuelle), le règlement du PQ propose un bon équilibre entre les dispositions lacunaires du RPGA et la nécessité, compte tenu de la topographie des lieux, d'autoriser des mouvements de terre pour permettre l'implantation des constructions futures.*

*Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.*

#### Résumé de l'opposition

Les requérants s'opposent à la mesure d'utilisation du sol telle que mentionnée à l'article 4.3.2. Selon eux, cela ne définit pas clairement la SPd et ouvre des possibilités de dérives incontrôlables.

#### Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

*La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface de plancher déterminante attribuée par aire d'implantation des constructions. La parcelle n° 694 est détenue en copropriété (PPE) par les opposants. La répartition des droits à bâtir est, dans ce cas, réglée par les conventions qui lient les propriétaires entre eux.*

*En outre, le PQ de 1975 attribue un IUS de 0.3. Le présent PQ attribue une SPd pour l'aire d'implantation sise dans la parcelle n° 694 correspondant à un IUS de 0.4 Bien que sur la forme, la constructibilité soit libellée différemment entre 1975 et aujourd'hui, le principe d'attribution de la constructibilité pour cette parcelle reste le même.*

*Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.*

#### Résumé de l'opposition

Les requérants s'opposent à la réalisation de toute construction dont la hauteur maximale dépasserait 11.00 m par rapport un niveau moyen du terrain. Par ailleurs, il est demandé que les gabarits soient posés au plus tard de lors de la mise à l'enquête publique pour les constructions.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PQ tel que soumis à l'enquête publique fixe une hauteur à la comiche de 8.00 m et une hauteur maximale hors tout de 13.00 m. La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes aux angles extrêmes du bâtiment.

La hauteur telle que définie par le PQ soumis à l'enquête publique s'appuie sur les hauteurs de la zone village définies par le PGA (hauteur à la comiche = 6m / hauteur au faite = 12m). Compte tenu de la forte déclivité de la pente, la hauteur à la comiche a été maintenue à 8.00 m et la hauteur au faite fixée à 13 m, permettant ainsi de réaliser la constructibilité supplémentaire attribuée.

Le PQ de 1975 autorisait déjà une hauteur de 8 m à la comiche. La hauteur au faite n'était pas définie, mais la pente des toitures était fixée à 30° min. ce qui permettait de fait une hauteur de 13 m.

Les périmètres de construction situés sur les parcelles nos 169 et 871 ont été réduits par rapport à une première mouture, compte tenu des réactions des propriétaires voisins. Les mandataires ont vérifié que la constructibilité de ces parcelles selon un indice de 0.4 était réalisable, ce qui ne serait plus le cas en réduisant les cotes.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

## 9. AUTRES PROPOSITIONS

### Proposition d'amendement 1

Suite à une remarque lors de la permanence durant l'enquête publique, la Municipalité propose au Conseil communal de modifier l'article 4.1.3 traitant de la participation financière des propriétaires. Il est proposé de retirer la notion d'adaptation du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux. En l'état, l'article soumis à l'enquête publique est superfétatoire voire ambigu, engendrant une potentielle confusion avec les taxes d'introduction et de raccordement du règlement communal.

La Municipalité propose de l'adapter comme suit :

#### **« Article 4.1.3 Participation financière des propriétaires - modifié**

##### **Equipements techniques**

Conformément à l'article 50 LATC, les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation des réseaux routiers cantonal et communal, ~~du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux~~ que nécessite la réalisation du plan. Cette contribution s'élève à 25.-/m<sup>2</sup> de surface de la parcelle.

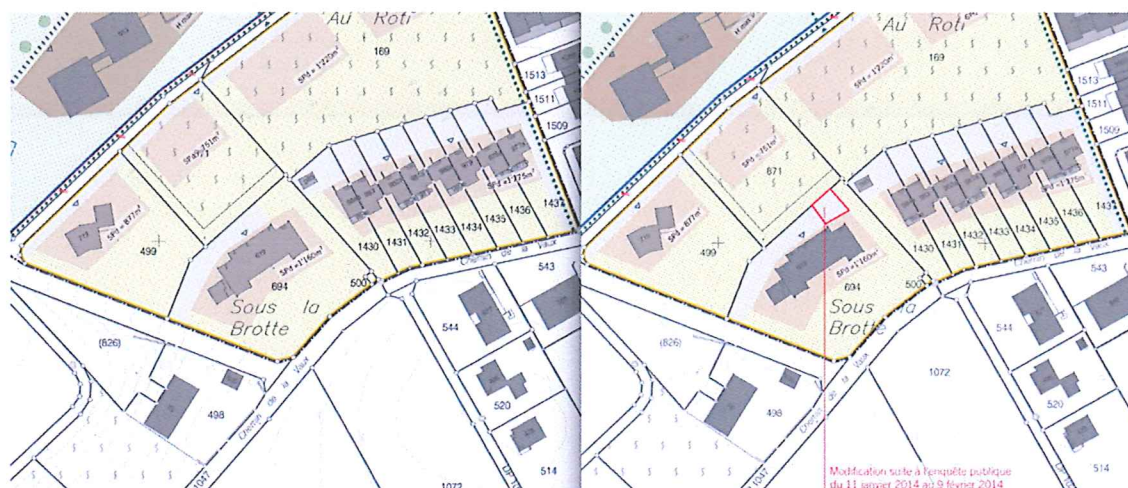
##### **Equipements internes au quartier**

Les propriétaires assument la réalisation et l'entretien des équipements collectifs, des espaces communs et des éventuels aménagements liés à la protection contre le bruit. L'entretien et la gestion sont organisés par le biais de servitudes, syndicats AF d'entretien, règlements de copropriété, ou autre forme juridique. »

### Proposition d'amendement 2

Suite à une opposition lors de l'enquête publique, la Municipalité propose au Conseil communal de modifier le plan en prolongeant l'aire d'accès sise sur la parcelle 694 jusqu'en limite de l'aire d'implantation.

Figure 2: Objet de la proposition d'amendement 2





## 10. PROCEDURE DE LEGALISATION DU PLAN DE QUARTIER

Après l'adoption par le Conseil communal du PQ, le dossier avec toutes les pièces utiles est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département. Le Département notifie à chaque opposant la décision communale sur son opposition contre laquelle un recours à la cour de droit administratif et public peut être déposé. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.

De plus, conformément à la loi sur l'exercice des droits politiques, il appartient à la commune, lorsque le PQ aura été approuvé préalablement de rendre public par affichage que la décision du Conseil communal est susceptible d'un référendum dans les 20 jours.

Après traitement des recours éventuels et vote sur le référendum, selon l'issue de ces démarches, le dossier est mis en vigueur par le Département compétent.

## 11. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ETOY

- vu le préavis municipal no 01/2014
- entendu le rapport de la commission d'urbanisme chargée d'étudier cet objet
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

### DECIDE

1. d'adopter le PQ « L'Oche » et « La Combe » soumis à l'enquête publique du 11 janvier 2014 au 9 février 2014, plan et règlement
2. d'adopter la modification du plan (prolongement de l'aire d'accès et de stationnement sis dans la parcelle 694) en réponse à l'opposition des habitants du chemin de la Brotte 2, 4, 6, 8 et 10
3. d'adopter les réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique, telles que proposées dans le présent préavis
4. d'adopter sous la forme d'un amendement du Conseil communal portant sur la modification de l'article 4.1.3 du règlement : (*suppression : du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux*)
5. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du PQ « L'Oche » et « La Combe »
6. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 03 mars 2014

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



M. Roulet



La Secrétaire :



S. Ruchet

Municipal responsable : M. Michel Roulet, syndic

#### ANNEXES au présent préavis

Annexe 1 : Commune d'Ettoy, PQ « L'Oche » et « La Combe », règlement, décembre 2013

Annexe 2 : Commune d'Ettoy, PQ « L'Oche » et « La Combe », réduction du plan, (format A3), décembre 2013

Annexe 3 : Copies oppositions (texte intégral)

#### ANNEXES pour la commission d'urbanisme consultable pour les autres conseillers au greffe municipal

Commune d'Ettoy, Enquête publique, PQ « L'Oche » et « La Combe », plan à l'échelle 1:500, décembre 2013

Commune d'Ettoy, Enquête publique, PQ « L'Oche » et « La Combe », Rapport selon l'article 47OAT, décembre 2013  
Commune d'Ettoy y compris l'Etude circulation et stationnement – Diagnostic et besoins futurs, rapport technique, septembre 2012